

Bản án số: 354/2026/DS-PT
Ngày 08 tháng 5 năm 2026
V/v tranh chấp QSD đất và tranh
chấp hợp đồng cầm cố QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Lập

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, ngày 08 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 03 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1957, CCCD số 095057005754; Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Số C N, phường P, Thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Số A, đường C, khu V, phường S, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm 1988, Căn cước số 095188005238; địa chỉ: Số C N, phường P, thành phố Cần Thơ. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2026). (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; (Vắng mặt)

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1975, CCCD số 095175008667; (Có mặt)

3. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1984, Căn cước số 095084008649; (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Lê Văn Thực A, sinh năm 1978; (Vắng mặt)

5. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1955;

6. Bà Trần Hồng T, sinh năm 1975;

7. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1976;

8. Ông Trần Văn N3, sinh năm 1978;

9. Ông Trần Thị L1 (tên thường gọi: K2), sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1981;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, phường M, Thành phố Cần Thơ.

11. Ông Trần Thị M, sinh năm 1991;

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

12. Ông Trần Thị K, sinh năm 1988;

13. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ cư trú: Số C N, phường P, Thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị D, chị Trần Hồng T, anh Trần Văn N2, anh Trần Văn N3, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị L2, chị Trần Thị M, chị Trần Thị K, chị Trần Thị T1: Ông Trần Văn P, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Số C N, phường P, Thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Số A, đường C, khu V, phường S, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)*

14. Bà Lê Thị L3, sinh năm 1946; (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã X, Thành phố Cần Thơ.

15. Bà Lê Thị V, sinh năm 1949; (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

16. Ông Lê Quang T2, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số E đường L, ấp D, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Ủy ban nhân dân (UBND) xã N, tỉnh Cà Mau (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu). Địa chỉ: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo pháp luật UBND xã N, tỉnh Cà Mau: Ông Nguyễn Văn C1 - Chủ tịch UBND xã. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn D1 - Phó tịch UBND xã (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/07/2025). (Vắng mặt)*

- *Người kháng cáo: Ông Trần Văn P - Là bị đơn.*

(Ông Lê Văn L, bà Trần Thị K, bà Lê Thị C, ông Lê Văn N1 có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày: Ông L khởi kiện yêu cầu anh Trần Văn P giao trả cho ông L phần đất 01 công tầm cây (qua đo đạc thực tế có diện tích 1.324,9m²) tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau). Ngoài ra ông L không có yêu cầu gì khác.

Nguồn gốc đất tranh chấp là ông L nhận chuyển nhượng lại từ cha, mẹ của anh P là ông Trần Văn N4, bà Bùi Thị D vào năm 1990 với giá 04 chỉ vàng 24K trong khi giá chuyển nhượng đất vào năm 1990 chỉ khoảng 02 chỉ vàng 24K/01 công tầm cây, nhưng để có đường đi ra ruộng cho thuận tiện nên ông L đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 04 chỉ vàng 24K. Lúc ông N4 kêu ông L nhận chuyển nhượng phần đất này thì có sự chứng kiến của ông Trần Văn T3 ở cùng xóm. Việc chuyển nhượng đất trước đây có làm giấy tay, tuy nhiên do thời gian đã lâu và sau đó gia đình ông L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng này nên ông L không còn giữ giấy tay chuyển nhượng đất tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông L quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1990 cho đến ngày 23/02/2024 thì anh P cùng một số anh, em ruột của anh P và khoảng 06 – 07 người lạ mặt vô trụ đá lấy lại phần đất này từ ông L và không cho ông L sử dụng đất đến nay.

Lý do phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế và theo sự xác định của cơ quan chuyên môn căn cứ vào hồ sơ địa chính xã N thành lập qua các năm có sự thay đổi số thửa và người đứng tên quyền sử dụng đất là vì thời điểm ông L nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì ông N4, bà D vẫn chưa được nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 02 – 03 năm sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ ông N4, bà D thì nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Thời điểm nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L ở chung với cha, mẹ ông là cụ ông Lê Bá Đ, cụ bà Trần Thị K1 và thời điểm đó ông cũng thường xuyên đi làm ăn xa nhà nên ở nhà cha ông là cụ Đ đã làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này và sau đó nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này cho cha của ông là ông Lê Bá Đ đứng tên quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1993 – 1994. Sau khi cha, mẹ ông L chết thì đến khoảng năm 2014 các anh, em trong gia đình ông L đã làm thủ tục cho ông L được nhận thừa kế các thửa đất do cha, mẹ ông đứng tên. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng phần đất tại thửa 141, 142 tờ bản đồ 19 nêu trên theo diện nhận thừa kế thì ông L đã tặng cho lại con trai ông là anh Lê Văn N1 phần diện tích đất này nên hiện tại phần đất đang tranh chấp có một phần do anh Lê Văn N1 đứng tên. Còn đối với việc chị Lê Thị C là con gái của ông L được cấp quyền sử dụng đối với một phần diện tích đất đang có tranh chấp nêu trên theo hệ thống bản đồ năm 1993 và theo hệ thống bản đồ 2009 thì ông cũng không biết lý do vì sao, từ trước đến nay ông L không có tặng cho đất chị C ở vị trí nêu trên và chị C cũng không có sử dụng phần đất này.

Mặc dù toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 1.324,9m² nêu trên hiện tại không phải do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do các con của ông đứng tên nhưng thực tế phần đất nêu trên do ông quản lý, sử dụng từ trước đến nay, các con của ông không có quản lý, sử dụng. Vì vậy ông vẫn khởi kiện yêu cầu anh P giao trả lại cho ông phần đất mà anh P đã lấn chiếm của ông theo diện tích đo đạc

thực tế là 1.324,9m².

Đối với yêu cầu phản tố của anh P, ông L hoàn toàn không đồng ý với lý do ông đã trình bày trên. Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Trần Văn P trình bày: Anh P không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L. Anh P phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng cổ đất giữa cha, mẹ anh là ông Trần Văn N4, bà Bùi Thị D với ông Lê Văn L đối với phần đất tranh chấp bởi vì phần đất này cha, mẹ anh P chỉ có lại cho ông L chứ không có chuyển nhượng và yêu cầu ông L phải bồi thường thiệt hại cho gia đình anh P trong 10 năm (*từ ngày 01/01/2014 – đến ngày 01/01/2024*) với số tiền là 25.000.000 đồng do gia đình anh P đã chuộc lại phần đất tranh chấp từ cuối năm 2013 đầu năm 2014 nhưng ông L không chịu trả lại phần đất này mà chiếm lấy sử dụng cho đến ngày 23/02/2024 thì gia đình anh P mới lấy lại được phần đất này. Đồng thời, anh P yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ ông Lê Bá Đ, của chị Lê Thị C cũng như hủy bỏ thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L và hủy bỏ thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L với anh Lê Văn N1 đối với phần đất đang có tranh chấp nêu trên. Ngoài ra anh P không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2024, anh P xác định phần đất đang có tranh chấp với ông L nêu trên trước đây vào khoảng năm 2000 cha anh Phán cố lại cho ông L (*phần đất mà ông N4 cố lại cho ông L vào khoảng năm 2000 có tổng diện tích khoảng 13 công tằm cây trong đó có phần diện tích đất tranh chấp nêu trên. Việc cổ đất giữa cha anh Phán với ông L cụ thể như thế nào thì anh không rõ*). Đến khoảng năm 2013 - 2014 (*lúc này cha anh Phán đã chết*) thì anh P đứng ra đại diện cho gia đình chuộc lại toàn bộ phần đất này từ ông L. Thời điểm anh chuộc lại phần đất này từ ông L thì bên gia đình ông L có nói giá chuộc lại toàn bộ phần đất nêu trên là 05 cây vàng 24K. Đồng thời bên gia đình ông L cũng quy đổi 05 cây vàng 24K ra thành tiền tại thời điểm anh P chuộc lại phần đất nêu trên tương đương khoảng 170.000.000 đồng và anh P đã trả cho anh Lê Văn Thực A là con trai của ông L trực tiếp nhận số tiền là 170.000.000 đồng. Sau khi anh P trả tiền cho bên ông L để chuộc lại đất thì bên ông L giữ lại sử dụng mà không chịu giao trả đất, cho đến ngày 23/02/2024 thì anh P và anh Trần Văn N2, anh Trần Văn N3 ngăn cản không cho ông L tiếp tục sử dụng phần đất này nữa và anh P cùng với anh N2, anh N3 có mang các trụ đá ranh lại phần đất của gia đình anh.

Sau đó anh P có sự thay đổi lời khai và xác định cổ đất tranh chấp cho ông L vào khoảng năm 1990 - 1991 với giá 01 chỉ vàng 24K. Anh P không biết trước đây khi cha anh cố lại phần đất nêu trên cho ông L thì giữa cha anh với ông L có làm giấy tờ cổ đất hay không. Đối với phần đất đang có tranh chấp nêu trên thì đến cuối năm 2023 đầu năm 2024 anh P và các anh, em của anh mới thỏa thuận với ông L xin được chuộc lại nhưng ông L nói đất này cha, mẹ anh đã chuyển nhượng cho ông L và ông L đã được nước cấp quyền sử dụng đất nên không đồng ý cho chuộc lại vì vậy nên hai bên mới phát sinh tranh chấp.

Ngày 21/8/2025, anh Trần Văn P có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố, theo đó anh P không yêu cầu Tòa án buộc ông L phải bồi thường thiệt hại cho gia đình anh P với số tiền là 25.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh P xác định hiện tại phần đất tranh chấp nêu trên đang do anh Trần Văn N2 trực tiếp quản lý, phần đất này hiện tại không có trồng hay nuôi gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn Thực A trình bày: Anh Thực A khẳng định từ trước đến nay anh hoàn toàn không có nhận số tiền 170.000.000 đồng từ anh Trần Văn P như anh P trình bày. Mà trước đây vào khoảng năm 1996 anh có nhận chuyển nhượng lại từ ông Trần Văn N4, bà Bùi Thị D là cha, mẹ của anh P phần đất ruộng diện tích 01 công tằm cấy với giá 09 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng đất này có làm giấy tay chuyển nhượng. Hiện tại giấy tay chuyển nhượng đất giữa anh Thực A với ông N4, bà D anh Thực A vẫn còn giữ. Sau đó đến khoảng năm 2001 – 2002 thì anh Thực A có nhận cố lại từ vợ chồng ông N4, bà D phần đất ruộng 04 công tằm cấy với giá 2,7 cây vàng 24K), việc cố đất giữa anh Thực A với vợ chồng ông N4, bà D hai bên có làm giấy tay cố đất. Sau đó đến khoảng năm 2013 - 2014 thì gia đình bà D, ông N4 (lúc này ông N4 đã chết) có xin chuộc lại phần đất 04 công tằm cấy mà vợ chồng ông N4, bà D đã cố lại cho anh Thực A vào khoảng năm 2001 - 2002 nêu trên và được anh Thực A đồng ý, sau đó chị Trần Thị K2 (con ông N4) và anh Thực A có thỏa thuận quy đổi 2,7 cây vàng 24K cố đất trước đó ra thành tiền tại thời điểm chuộc đất tương đương số tiền là 91.000.000 đồng và chị K2 có trực tiếp giao cho anh Thực A nhận số tiền là 91.000.000 đồng và anh Thực A đã bàn giao lại phần đất 04 công tằm cấy nhận cố từ vợ chồng ông N4, bà D cho gia đình bà D vào khoảng năm 2012 - 2013. Sau khi nhận được tiền chuộc đất từ chị K2 đưa thì anh Thực A đã giao trả lại giấy cố đất trước đó giữa anh Thực A với vợ chồng ông N4, bà D cho chị K2 nhận.

Phần đất đang tranh chấp giữa ông L với anh P không có liên quan đến phần đất mà anh Thực A nhận chuyển nhượng và nhận cố lại từ ông N4, bà D nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị D trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây vợ chồng bà chỉ cố lại cho ông L vào khoảng năm 1990-1991 với giá 01 chỉ vàng 24K, bà D không biết trước đây khi chồng bà cố lại phần đất trên cho ông L4, do chồng bà là ông N4 đứng ra thỏa thuận với ông L nên bà không biết việc cố đất giữa các bên có làm giấy tờ gì không. Còn việc lý do vì sao người thân của ông L là ông Lê Bá Đ, chị Lê Thị C, anh Lê Văn N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên thì bà không rõ. Từ trước đến nay vợ chồng bà không có giao dịch chuyển quyền sử dụng phần đất nêu trên với ông Lê Bá Đ, chị Lê Thị C cũng như anh Lê Văn N1.

Trước đây vợ chồng bà D cố đất lại cho nhiều người chứ không phải chỉ cố lại phần đất nêu trên ông L. Sau này các con của vợ chồng bà đi làm có tiền thì mới về xin chuộc lại các phần đất mà trước đây vợ chồng bà đã cố lại cho người khác. Đối với phần đất đang có tranh chấp nêu trên thì đến cuối năm 2023 đầu năm 2024 các con của bà mới thỏa thuận với ông L xin được chuộc lại nhưng ông L không đồng ý mà nói rằng đất này vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho ông L và ông L đã được cấp quyền sử dụng đất vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp.

Vào năm 1993, chồng bà D là ông N4 đã có đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đối với các phần đất của vợ chồng bà nhưng nay đo đạc phần đất đang có tranh chấp nêu trên cơ quan chuyên môn kết luận không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà thì bà mới biết. Bà D yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Đ, của chị Lê Thị C cũng như hủy bỏ thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L và hủy bỏ thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L với anh Lê Văn N1 đối với phần đất đang có tranh chấp nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, chị Lê Thị C, anh Lê Văn N1 thống nhất trình bày: Bà N là vợ của ông Lê Văn L, còn chị C, anh N1 là các con của L, bà N5. Bà N, chị C, anh N1 thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của ông L với anh Trần Văn P và thống nhất với phần trình bày của ông L trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra bà N, anh N1, chị C không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L3, bà Lê Thị V, ông Lê Quang T2 thống nhất trình bày: Các ông, bà không biết gì về nguồn gốc phần đất đang có tranh chấp giữa ông L với anh Trần Văn P. Trước đây vào ngày 18/4/2024, bà L3, bà V cùng với ông L có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản do cha, mẹ là cụ ông Lê Bá Đ, cụ bà Trần Thị K1 chết để lại trong đó có thửa đất số 141, 142 cùng tờ bản đồ số 19 cho ông L được hưởng thừa kế nhưng không có sự tham gia của ông Lê Quang T2. Về phía ông T2 xác định mặc dù ông không có ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản do cha, mẹ chết để lại cùng với bà Lê Thị L3, bà Lê Thị V và ông Lê Văn L nhưng ông vẫn thống nhất với văn bản thỏa thuận phân chia di sản này, đồng ý để cho ông L được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa 141, 142 cùng tờ bản đồ số 19 do cha, mẹ chết để lại. Ngoài ra các ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Hồng T, anh Trần Văn N2, anh Trần Văn N3, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị L2, chị Trần Thị M, chị Trần Thị K, chị Trần Thị T1 là các anh, chị em, ruột của bị đơn anh Trần Văn P đã ủy quyền lại cho bị đơn anh Trần Văn P trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã N, tỉnh Cà Mau trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ ông Lê Bá Đ tại thửa 141, 142 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị C tại thửa đất số 140 cùng tờ bản đồ số 19 (theo hồ sơ địa chính xã N lập năm 1993) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, UBND xã không nắm được việc có đo đạc thực tế đối với các thửa đất này trước khi cấp giấy hay không vì thời gian đã lâu và không UBND xã không trực tiếp thực hiện, không lưu giữ hồ sơ.

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị C tại thửa đất số 1116, tờ bản đồ số 03 (theo hồ sơ địa chính năm 2009) là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L (nhận thừa kế) tại thửa đất số 268, 1637 tờ bản đồ số 03 (theo hồ sơ địa chính năm 2009) là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn N1 (nhận tặng cho) tại thửa đất số 268, 1637 tờ bản đồ số 03 (theo hồ sơ địa chính năm 2009) là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy.

UBND xã không có ý kiến về việc Tòa án xem xét hủy hay không hủy một phần giấy nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L.

Buộc anh Trần Văn N2 giao trả cho ông Lê Văn L phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.324,9m² tọa lạc tại ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau. tứ cận kèm theo.

2. Buộc anh Trần Văn P, anh Trần Văn N2 và anh Trần Văn N3 cùng có trách nhiệm di dời 05 trụ đá do anh Trần Văn P, anh Trần Văn N2 và anh Trần Văn N3 trên phần đất buộc giao trả cho ông Lê Văn L nêu trên.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của anh Trần Văn P đối với ông Lê Văn L về việc yêu cầu ông Lê Văn L phải bồi thường thiệt hại cho gia đình anh P với số tiền là 25.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn P về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cố đất giữa cha, mẹ anh P là ông Trần Văn N4, bà Bùi Thị D với ông Lê Văn L đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.324,9m² mà ông L khởi kiện yêu cầu anh P giao trả.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn P về việc yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ ông Lê Bá Đ, của chị Lê Thị C cũng như hủy bỏ thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L và hủy bỏ thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với anh Lê Văn N1 đối với phần đất tranh chấp giữa anh Trần Văn P với ông Lê Văn L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/02/2026, ông Trần Văn P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn P giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:
Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát

biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn P nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, ông L, bà K, ông N1, bà C có mặt; các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt hoặc có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về phạm vi khởi kiện

Khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.”

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành các Thông báo thụ lý vụ án, thụ lý yêu cầu phản tố theo đúng nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Cụ thể: Tại các Thông báo số 95/TB-TB-TLVA ngày 8/4/2024; Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố ngày 17/5/2024; Thông báo thụ lý phản tố ngày 26/8/2025. Căn cứ quy định nêu trên thì phạm vi khởi kiện trong vụ án này là nội dung theo các Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố trên. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn xem xét giải quyết việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất tranh chấp theo yêu cầu của đương sự.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2025, ông Trần Văn P xác định “ Tôi yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L và hủy bỏ thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với ông Lê Văn N1 đối với phần đất tranh chấp giữa ông Trần Văn P với ông Lê Văn L”, khi đó Tòa án có giải thích cho ông P được biết nếu có yêu cầu phản tố mới thì phải làm đơn nộp Tòa án tuy nhiên ông P không có đơn phản tố các yêu cầu nêu trên và Tòa án nhân dân khu vực 9-Cà Mau cũng không thụ lý các yêu cầu phản tố này.

Như vậy, các đương sự không có đơn yêu cầu hủy bỏ thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L và hủy bỏ thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với ông Lê Văn N1 đối với phần đất tranh chấp giữa ông Trần Văn P với ông Lê Văn L, cấp sơ thẩm chưa thụ lý các yêu cầu nêu trên theo trình tự quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự nhưng đưa ra xem xét, giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[1.4] Về người tham gia tố tụng: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp thì ông L đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC519591 đối với thửa 1637, tờ bản đồ

số 3, diện tích 1.051,8m² ngày 25/10/2021, sau đó thửa 1637, thửa 268 đã được sang tên chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn N6 và ông N6 đã được Sở Tài nguyên và trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ369469 đối với thửa đất trên. Như phân tích tại mục [1.3] do đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 1637 nên cần thiết phải đưa Sở Tài nguyên và trường tỉnh B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc cấp sơ thẩm không đưa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C vào tham gia tố tụng là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ kiện từ khi thụ lý đến khi có bản án, cấp sơ thẩm xác định bị đơn trong vụ án là ông Trần Văn P.

Khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*”. Như vậy, ông L xác định ông P là người lấn đất ông nên yêu cầu ông P trả, Tòa án cũng thụ lý xác định tư cách của ông P là bị đơn nhưng tuyên buộc người trả đất là ông Trần Văn N2 mà không có nội dung nhận định căn cứ liên quan là chưa phù hợp.

[1.5] Qua xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 01/8/2024 phần đất mà ông L yêu cầu anh P giao trả được có tứ cạnh, diện tích cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của bà Bùi Thị D, cạnh dài 3,50m.
 - Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 12,40m.
 - Hướng Nam giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 167,80m.
 - Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Thực A có cạnh dài 167,80m
- Tổng diện tích: 1.324,9m²

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp tại thời điểm khảo sát ngày 01/8/2024 có 05 trụ đá do anh Trần Văn P, anh Trần Văn N2, anh Trần Văn N3 cùng . Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 17-2024 và phụ chú kèm theo mảnh trích đo; Công văn số 132/CNVPĐKĐĐ ngày 21/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H kết luận phần đất tranh chấp nêu trên cụ thể như sau:

Thửa đất số 1: Diện tích 903,0m²

- Hướng Đông giáp thửa đất tranh chấp số 2, cạnh dài 7,60m.
- Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 12,40m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 90,60m.
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Thực A có cạnh dài 91,70m

Thửa đất số 2: Diện tích 308,7m²

- Hướng Đông giáp thửa đất tranh chấp số 3, cạnh dài 4,95m.
- Hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 1 có cạnh dài 7,60m.

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 49,85m.
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Thực A có cạnh dài 49,55m
- Thửa đất số 3: Diện tích 113,2m²
- Hướng Đông giáp phần đất của bà Bùi Thị D, cạnh dài 3,50m.
- Hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 2 có cạnh dài 4,95m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Lê Văn L có cạnh dài 27,35m.
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Thực A có cạnh dài 26,55m.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính xã N thành lập qua các năm có cơ sở xác định:

Thửa số 1, diện tích 903,0m²: Nằm trong một phần thửa 268 tờ bản đồ số 3 do ông Lê Văn N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa số 2, diện tích 308,7m²: Nằm trong một phần thửa 1116 tờ bản đồ số 3 do chị Lê Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 3, diện tích 113,2m²: Nằm trong một phần thửa 1637 tờ bản đồ số 3 do ông Lê Văn N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, đối với thửa số 1 và thửa số 3, ông Lê Văn L đã tặng cho ông Lê Văn N1 và ông N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phân tích tại mục [1.4]. Do đó, ông P không còn là chủ sử dụng thửa đất 1637, thửa 268 nên không có quyền và nghĩa vụ đối với các thửa đất tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm vẫn xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và buộc giao trả đất cho ông L là không đảm bảo quyền lợi của những người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc khác, hồ sơ vụ án thể hiện ngoài ông P còn có ông N2 và ông N3 cùng cầm trụ đá tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L và cả ba người cùng có hành vi lấn chiếm đất, cản trở việc sử dụng đất của ông L. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn lại xác định ông N2 là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa không thống nhất với chính lời khai của mình trong quá trình giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ để xác định thực tế người trực tiếp sử dụng đất mà căn cứ vào lời trình bày tại phiên tòa của ông P để tuyên buộc ông N2 giao trả đất là không đảm bảo thi hành án. Cấp phúc thẩm không thể bổ sung buộc các đương sự còn lại, như vậy sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của các đương sự.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung vụ án mà cần huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn P.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Hoàn lại cho ông Trần Văn P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001479 ngày 05/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- Tòa thẩm TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND vực 9-CM;
- Phòng THADS khu vực 9-CM;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tăng Trần Quỳnh Phương